

# 청 주 지 방 법 원

## 제 1 3 민 사 부

### 판 결

사 건 2021가합52952 부동산 인도 및 부당이득금 반환  
원 고 주식회사 A  
소송대리인 법무법인 주성  
담당변호사 조민우, 김영찬, 김성준, 석동규  
소송복대리인 변호사 김한근  
피 고 B  
변 론 종 결 2022. 4. 13.  
판 결 선 고 2022. 5. 18.

### 주 문

1. 이 사건 소 중 별지 제2목록 기재 지장물의 이전 내지 수거 청구 부분을 각하한다.
2. 피고는 원고에게,
  - 가. 별지 제1목록 기재 부동산을 인도하고,
  - 나. 14,819,500원 및 이에 대하여 2022. 4. 9.부터 2022. 5. 18.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 금원을,
  - 다. 2021. 1. 10.부터 별지 제1목록 기재 부동산의 인도완료일까지 월 1,815,000원의

비율로 계산한 금원을 각 지급하라.

3. 소송비용은 피고가 부담한다.

4. 제2항은 가집행할 수 있다.

## 청 구 취 지

주문 제2항 및 피고는 별지 제2목록 기재 지장물을 이전 내지 수거하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고는 청주시 흥덕구 C 일원에서 D 조성사업(이하 '이 사건 조성사업'이라 한다)을 시행하는 사업시행자이다. 피고는 이 사건 조성사업에 편입되는 별지 제1목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)의 점유자이고, 그 지상의 별지 제2목록 기재 지장물(이하 '이 사건 지장물'이라 한다)의 소유자이자 점유자이다.

나. 청주시장은 2019. 2. 28. 이 사건 조성사업 지정 및 산업단지개발계획을 고시하였다.

다. 원고는 피고와 이 사건 부동산 및 지장물의 취득을 위하여 협의하였으나 보상금이 저렴하다는 등의 이유로 협의되지 아니하자, 충청북도지방토지수용위원회에 수용재결을 신청하였다. 피고는 위 위원회에 "① 해당 지장물에 대하여 적법한 절차에 따라 물건조사 및 감정평가를 선행해주고, ② 주거이전과 관련된 비용을 보상해달라"는 의견을 제시하였고, 이에 원고는 ① 토지보상법에 따라 적법한 절차를 통하여 소유자 입회하에 현장조사를 하였고, 해당 지장물에 대한 변경사항을 조사 및 평가하였으며, 공

인된 감정평가법인 등 3개소의 현장조사에 의해 적법하게 평가한 적정가격이라는 의견을, ② 토지보상법에 따른 이주비용 보상대상에 해당될 경우 이주비용 산정 및 보상할 예정이라는 의견을 제시하였다.

라. 충청북도지방토지수용위원회는 2020. 12. 24. "사업시행자는 이 사건 조성사업을 위하여 이 사건 부동산을 수용하고, 이 사건 지장물을 이전하게 하며, 손실보상금은 43,379,800원으로 한다. 수용개시일은 2021. 2. 15.로 한다."는 수용재결을 하였다. 위 위원회는 원고의 의견 중 ①번 의견에 대하여는 위 위원회 감정 결과를 토대로 적정하게 보상하기로 하고, ②번 의견에 대하여는 피고가 주장하는 주거이전비용은 사업시행자인 원고가 이주비용을 보상할 예정이라 하므로 이를 보상하도록 하되, 추후 당사자 간 협의가 성립되지 아니하여 재결신청이 있는 때에 다루기로 한다고 결정하였다.

마. 원고는 2021. 2. 8. 청주지방법원 공탁관에게 피고가 손실보상금의 수령을 거절함을 공탁원인으로 위 43,379,800원을 공탁하였다.

바. 원고는 이 사건 토지에 관하여 2021. 3. 10. 수용을 원인으로 하여 청주지방법원 등기과 2021. 3. 29. 접수 제40744호로 소유권이전등기를 마치고, 이 사건 부동산 중 제2항 건물에 관한 피고 공유지분 1/2과 E 공유지분 1/2을 각 2021. 2. 15. 수용을 원인으로 하여 청주지방법원 등기과 2021. 3. 8. 접수 제30352호 및 제30353호로 지분 전부이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 변론 전체의 취지, 다툼없거나 명백히 다투지 아니하는 사실, 갑 제1, 2호 증, 을 제1호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함)의 각 기재

## 2. 지장물 철거 내지 수거 청구 부분에 관한 판단

직권으로 소의 이익에 관하여 본다.

## 가. 관련법리

1) 국토계획법 제96조 제1항, 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 '토지보상법'이라 한다) 제43조에 따르면, 토지소유자 및 관계인과 그 밖에 토지소유자나 관계인에 포함되지 아니하는 자로서 수용하거나 사용할 토지나 그 토지에 있는 물건에 관한 권리를 가진 자는 수용 또는 사용의 개시일까지 그 토지나 물건을 사업시행자에게 인도하거나 이전하여야 한다. 한편, 사업시행자는 수용 또는 사용의 개시일까지 관할 토지수용위원회가 재결한 보상금을 지급하여야 하는데(토지보상법 제40조 제1항), 건축물·입목·공작물과 그 밖에 토지에 정착한 물건(이하 '건축물 등'이라고 한다)에 대하여는 이전비를 보상하고(토지보상법 제75조 제1항 본문), 다만 건축물 등을 이전하기 어렵거나 그 이전으로 인하여 건축물 등을 종래의 목적대로 사용할 수 없게 된 경우 또는 건축물 등의 이전비가 그 물건의 가격을 넘는 경우 등에는 해당 물건의 가격으로 보상하여야 한다(토지보상법 제75조 제1항 단서 제1, 2호).

2) 토지보상법 제75조 제1항 본문에 따라 이전비 보상이 이루어진 경우 특별한 사정이 없는 한 건축물 등 소유자는 토지보상법 제43조에 따라 건축물 등을 이전할 의무를 부담한다. 또한 토지보상법에 의한 의무를 이행하여야 할 자가 그 정하여진 기간 이내에 의무를 이행하지 아니하거나 완료하기 어려운 경우 또는 그로 하여금 그 의무를 이행하게 하는 것이 현저히 공익을 해친다고 인정되는 사유가 있는 경우에는 사업시행자는 시·도지사 등에게 행정대집행법이 정하는 바에 따라 대집행을 신청할 수 있고, 사업시행자가 국가나 지방자치단체인 경우에는 행정대집행법이 정하는 바에 따라 직접 대집행을 할 수 있다(토지보상법 제89조 제1, 2항). 한편, 관계 법령상 행정대집행의 절차가 인정되어 행정청이 행정대집행의 방법으로 건물의 철거 등 대체적 작위의

무의 이행을 실현할 수 있는 경우에는 따로 민사소송의 방법으로 그 의무의 이행을 구할 수 없다(대법원 2017. 4. 28. 선고 2016다213916 판결 등 참조).

3) 토지보상법 제75조 제1항 단서, 즉 건축물 등을 이전하기 어렵거나 그 이전으로 인하여 건축물 등을 종래의 목적대로 사용할 수 없게 된 경우 또는 건축물 등의 이전비가 그 물건의 가격을 넘는 경우 등에 해당한다고 보아 수용의 절차를 거쳐 해당 물건의 가격인 취득비로 보상이 이루어진 경우, 사업시행자는 수용의 개시일에 토지나 물건의 소유권을 취득하며, 그 토지나 물건에 관한 다른 권리는 이와 동시에 소멸한다(토지보상법 제45조 제1항).

#### 나. 판단

앞서 든 증거들, 갑 제1호증의 1의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 충청북도 지방토지수용위원회는 2020. 12. 24. 이 사건 부동산과 지장물에 관하여 수용재결을 한 사실, 위 수용재결은 이 사건 지장물 중 위성안테나시설 1식, 에어컨 스탠드 1대(실외기 포함), 개 1마리, 앵두나무 1주, 라일락 1주, 장미 1주는 이전에 필요한 비용으로 보상하고, 이를 제외한 나머지 이 사건 지장물은 해당 물건의 가격으로 보상할 것을 정한 사실, 원고는 수용재결에서 정한 바와 같은 보상금을 공탁한 사실을 각 인정할 수 있다.

위 인정사실을 앞서 본 법리에 비추어 본다.

먼저, 이전에 필요한 비용으로 보상이 이루어진 항목에 대하여 살펴보면, 피고가 위 지장물을 이전하거나 수거할 의무를 부담함에도 이를 이행하지 아니한 경우, 토지 위의 지장물을 이전 내지 수거할 의무는 제3자에 의하여 대체집행이 가능한 대체적 작위 의무인바(대법원 2011. 7. 28. 선고 2011두6462 판결 참조), 원고는 시·도지사 등에게

행정대집행법이 정하는 바에 따라 대집행을 신청할 수 있다. 따라서 원고가 행정대집행의 방법으로 이 사건에서 구하는 바와 같은 지장물의 이전 내지 수거 의무의 이행을 실현할 수 있으므로, 따로 민사소송의 방법으로 그 이행을 구할 소의 이익이 없다.

다음으로, 해당 물건의 가격으로 보상이 이루어진 항목에 대하여 살펴보면, 사업시행자인 원고는 수용의 개시일에 그 지장물의 소유권을 취득하므로 이를 직접 이전 내지 수거할 권한이 있고, 피고는 이를 수인하여야 할 지위에 있으므로, 이 사건 지장물의 이전 내지 수거를 구할 소의 이익이 없다.

따라서 이 사건 소 중 원고의 피고에 대한 이 사건 지장물의 이전 내지 수거를 청구하는 부분은 소의 이익이 없어 부적법하다.

### 3. 인도 및 부당이득반환청구 부분에 관한 판단

#### 가. 관련법리

토지보상법에 의하면, 사업시행자는 관할 토지수용위원회가 재결로써 결정한 수용개시일에 토지나 물건의 소유권을 취득하고(제45조 제1항), 수용개시일까지 토지수용위원회가 재결한 보상금을 지급하거나 공탁하여야 하며(제40조 제1, 2항), 만일 사업시행자가 수용개시일까지 보상금을 지급 또는 공탁하지 아니한 때에는 그 재결은 효력을 상실하지만(제42조 제1항), 일단 수용의 효과가 생기고 난 후에는 수용재결에 대한 이의신청이나 행정소송의 제기가 있다고 하더라도 그 수용의 효력을 정지시키지 아니하고(제88조), 토지소유자 등은 수용개시일까지 당해 토지나 물건을 사업시행자에게 인도하거나 이전하여야 한다(제43조). 또한 사업시행자가 관할 토지수용위원회의 수용재결을 받아 위 재결에서 정한 손실보상금을 공탁하였다면 이로써 토지보상법에 따른 손실보상이 완료된 것이어서 공탁된 손실보상금 산정의 적정성이 다투어진다는 사정만으로

물건의 소유자 등 권리자의 인도 의무 등이 성립하지 않는다고 볼 수는 없다(대법원 2013. 8. 22. 선고 2012다40097 판결 참조).

## 나. 구체적 판단

### 1) 인도청구 부분에 관한 판단

앞서 본 바와 같이, 이 사건 재개발사업에 관한 관리처분계획이 인가되어 2019. 2. 28. 고시되었고, 원고는 이 사건 수용재결에서 정한 보상금 전액을 적법하게 공탁하여 토지보상법에 따른 손실보상을 마쳤다.

결국 피고는 이 사건 부동산에 관한 사용·수익권을 상실하였으므로, 피고가 보상금을 증액하여 달라는 취지의 행정소송을 제기하였다고 하더라도 이와는 관계없이, 원고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

### 2) 부당이득반환청구 부분에 관한 판단

타인 소유의 토지 위에 권한 없이 건물을 소유하고 있는 자는 그 자체로써 특별한 사정이 없는 한 법률상 원인 없이 타인의 재산으로 인하여 토지의 차임에 상당하는 이익을 얻고 이로 인하여 타인에게 동액 상당의 손해를 주고 있다고 보아야 한다.

살피건대, 원고가 수용개시일인 2021. 2. 15. 이 사건 부동산 중 제2항 건물의 소유권을 취득하고, 2021. 3. 10. 이 사건 부동산 중 제1항 토지의 소유권을 취득한 사실, 피고가 2021. 2. 15.경부터 현재까지 이 사건 부동산을 점유·사용하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고는 원고 소유의 이 사건 부동산을 점유·사용함으로써 그 차임 상당의 이익을 얻고, 이로 인하여 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 입히고 있다고 봄이 상당하므로, 이를 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나아가 부당이득의 범위에 관하여 보건대, 감정인 F에 대한 감정촉탁에 따라 주식회

사 G이 제출한 감정서의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 공유지분이 아닌 전체로서, 원고가 이 사건 부동산 중 제2항 건물의 소유권을 취득한 2021. 2. 15.부터 위 감정의 기준일인 2022. 1. 9.까지 위 건물의 차임은 1,505,000원인 사실, 원고가 이 사건 부동산 중 제1항 토지의 소유권을 취득한 2021. 3. 10.부터 위 2022. 1. 9.까지 위 토지의 차임은 28,134,000원인 사실, 위 감정기준일 다음날인 2022. 1. 10.부터의 이 사건 부동산의 차임은 월 3,630,000원인 사실을 각 인정할 수 있고, 그 이후의 차임도 이와 같은 금액일 것으로 추인할 수 있다.

따라서 피고는 원고에게 차임 상당 부당이득으로 14,819,500원(= (이 사건 부동산 중 제2항 건물에 관하여 위 1,505,000원  $\times$  피고 공유지분 1/2) + (이 사건 부동산 중 제1항 토지에 관하여 위 28,134,000원  $\times$  피고 공유지분 1/2))을, 위 2022. 1. 10.부터 이 사건 부동산의 인도완료일까지는 월 1,815,000원(= 이 사건 부동산에 관하여 위 3,630,000원  $\times$  피고 공유지분 1/2)의 비율로 계산한 돈을 각 지급할 의무가 있다.

#### 4. 결론

그렇다면 이 사건 소 중 이 사건 지장물의 이전 내지 수거 청구 부분은 부적법하여 각하하고, 나머지 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장            판사            이효두

                  판사            전보람

판사 서영민

[별지]

## 제 1 목 록

1. 청주시 흥덕구 C 대 2,898㎡ 중 2분의 1지분

2. 위 같은 곳

[도로명주소] 청주시 흥덕구 H

(1) 흙벽돌조 스텔지붕 단층주택 38.40㎡ 중

(2) 흙벽돌조 스텔지붕 단층우사 2.0㎡ 중

(3) 흙벽돌조 스텔지붕 단층변소 및 돈사 10.60㎡ 중

(4) 샌드위치 판넬 주택 33.25㎡(주택 증축분) 중

각 2분의 1지분. 끝.

[별지]

제 2 목 록

|    | 지장물의 표시          |    |                           |                           | 소유자 |
|----|------------------|----|---------------------------|---------------------------|-----|
|    | 소재지              | 지번 | 물건의 종류, 구조 및 규격           | 수량<br>면적(m <sup>2</sup> ) |     |
| 1  | 청주시<br>홍덕구<br>I동 | C  | 전실 타일,목재판넬,사이딩            | 17.5m <sup>2</sup>        | 피고  |
| 2  |                  |    | 창고 벽돌, 콘크리트 1.5*1         | 1식                        |     |
| 3  |                  |    | 보일러실 목재, 합석 7*3           | 1식                        |     |
| 4  |                  |    | 바닥포장 보도블럭                 | 21m <sup>2</sup>          |     |
| 5  |                  |    | 난로 철재 0.5*0.5 (연통5.5m 포함) | 1식                        |     |
| 6  |                  |    | 위성안테나시설                   | 1식                        |     |
| 7  |                  |    | 에어컨 스탠드1대(실외기 포함)         | 1식                        |     |
| 8  |                  |    | 보일러 귀뚜라미 KF-35A           | 1식                        |     |
| 9  |                  |    | 개                         | 1마리                       |     |
| 10 |                  |    | 대추나무 R5*H2.2              | 5주                        |     |
| 11 |                  |    | 앵두나무 W0.2*H2.0            | 1주                        |     |
| 12 |                  |    | 라일락 W2.2*H2.0             | 1주                        |     |
| 13 |                  |    | 장미 W1.5*H2.5              | 1주                        |     |

끝.